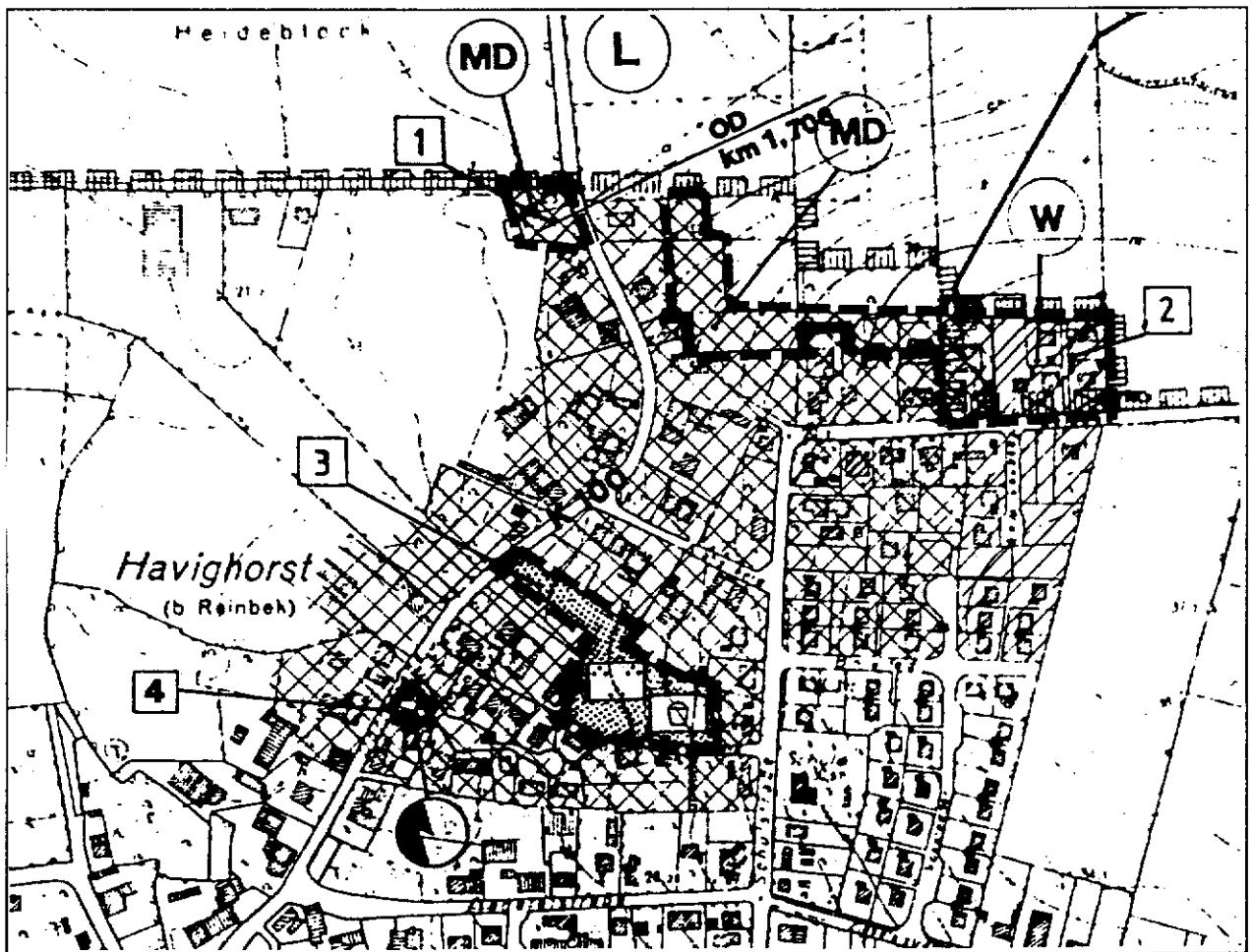


Erläuterungsbericht

Zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek (Kreis Stormarn)

- Gebiet:**
1. Südwestlich des Einmündungsbereiches "Am Steinbeker Hof" / "Dorfstraße"
 2. Nördlich "Waldweg", südlich und westlich der "Dorfstraße"
 3. Nördlich "In der Trift", südlich Bebauung entlang der Straße "Krähenberg", westlich Bebauung "Schulstraße" und östlich der "Dorfstraße"
 4. Östlich "Dorfstraße" und südlich (Stich / Wendehammer) "Dorfstraße"



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

ENDGÜLTIGER BESCHLUSS
...3...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis
des Erläuterungsberichtes zur
22. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Oststeinbek
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite	3
	1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite	3
	1.2 Kartengrundlagen.....	Seite	3
2.	Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite	3
3.	Gründe zur Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	Seite	4
4.	Inhalt der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes		
	4.1 Teilfläche 1	Seite	4
	4.2 Teilfläche 2	Seite	4
	4.3 Teilfläche 3	Seite	5
	4.4 Teilfläche 4	Seite	5
	4.5 Nachrichtliche Übernahme	Seite	5
	4.6 Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen	Seite	5
5.	Erschließung		
	5.1 Verkehrliche Erschließung	Seite	5
	5.2 Ver- und Entsorgung	Seite	5
6.	Immissionsschutz	Seite	5
7.	Hinweis	Seite	6
8.	Beschluss über den Erläuterungsbericht	Seite	6
	Arbeitsvermerke	Seite	7

geändert laut Bescheid
IV 646 - 512.111 - 62.53 (22. Ä.)
vom 9.5.2001



1. GRUNDLAGEN FÜR DIE 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oststeinbek gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47),

sowie
- c) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000.

2. LAGE DES PLANGEBIETES / ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet besteht aus drei Teilbereichen, die im Ortsteil Havighorst liegen. Der Teilbereich 1 befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils, westlich der Dorfstraße bzw. südwestlich des Einmündungsbereiches der Straße Am Steinbeker Hof / Dorfstraße. Der zweite Teilbereich umfasst das Gebiet nördlich der Straße Waldweg, südlich und westlich des Ortsrandes Havighorst, einschließlich der rückwärtigen Bebauung östlich der Dorfstraße. Teilbereich 3 liegt nördlich der Straße In der Trift, südlich der Bebauung entlang der Straße Krähenberg, westlich der Bebauung Schulstraße und östlich der Dorfstraße.

3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DER 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die Gemeinde Oststeinbek beabsichtigt die Schaffung eines Dorfmittelpunktes mit Aufenthaltsqualitäten und Verweilfunktion. Zu diesem Zweck soll eine zentral im Ortsteil gelegene Fläche als Grünfläche gestaltet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Fläche, die z. Zt. im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist, wird zeitgleich die 22. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 von der Gemeinde Oststeinbek betrieben. Gleichzeitig soll der umgebende Bereich hinsichtlich der weiteren Entwicklung unter Berücksichtigung des dorfgewundenen Handwerks und Dienstleistungsgewerbes städtebaulich geordnet sowie den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Diesem Anliegen dienen gleichfalls der Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Oststeinbek und die 22. Flächennutzungsplanänderung mit den Teilbereichen 1 und 2. Die Teilfläche 1 ist z. Zt. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während der Teilbereich 2 im westlichen Bereich ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft und im östlichen Teil als Dorfgebiet ausgewiesen ist.

4. INHALT DER 22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

4.1 Teilfläche 1

Die Teilfläche 1 wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO dargestellt. Dieser bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich ist zwischenzeitlich bebaut und wird somit den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Darstellung einer Baufläche gem. § 1 (1) BauNVO, wie sie im Regelfall als weniger verbindliche Plandarstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreicht. Stattdessen wird die Ausweisung eines Baugebietes gem. § 1 (2) BauNVO als verbindlichere Plandarstellung vorgenommen, da es sich um ein bebautes Gebiet mit bekannter konkreter Nutzung handelt. Zudem ist die Gemeinde Oststeinbek bestrebt, den dörflichen Charakter des Ortsteils Havighorst zu bewahren.

4.2 Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 wird im westlichen Bereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 1 (2) 5 BauNVO dargestellt. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird insofern den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, da das Gebiet bereits bebaut ist. Entsprechendes gilt für die Ausweisung der Teilfläche im östlichen Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) 1 BauNVO. Für den westlichen Bereich mit der Darstellung als Dorfgebiet verzichtet die Gemeinde Oststeinbek ebenfalls auf eine gröbere Ausweisung gem. § 1 (1) BauNVO zugunsten einer Darstellung nach § 1 (2) BauNVO, da es sich gleichfalls um ein bebautes Gebiet mit bekannter konkreter Nutzung handelt.

4.3 Teilfläche 3

Die Teilfläche 3 wird als öffentliche Grünfläche gem. § 5 (2) 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Parkanlage im westlichen Bereich und Spielplatz im östlichen Bereich dargestellt. Damit wird die Schaffung eines Havighorster Ortsmittelpunktes mit Aufenthaltsqualitäten und Verweilfunktion angestrebt. Der bereits vorhandene, von Havighorster Kindern und Jugendlichen gut angenommene Spielplatz wird damit planungsrechtlich abgesichert.

4.4 Teilfläche 4

Die Teilfläche 4 wird als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 5 (2) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Sie liegt östlich der Dorfstraße und südlich der (Stichstraße / Wendehammer) Dorfstraße.

4.5 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernimmt die 22. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 (4) BauGB die Grenze des nördlich von Havighorst gelegenen Landschaftsschutzgebietes nach § 18 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Oststeinbek betreibt in diesem Zusammenhang die Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes an die tatsächlichen Verhältnisse, da nördlich des Waldweges im östlichen Bereich der Teilfläche 2 zwischenzeitlich Bebauung entstanden ist.

Nachrichtlich werden die im Norden und Süden gelegenen Ortsdurchfahrts-grenzen übernommen.

4.6 Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich bei der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes um eine Überplanung des Bestandes handelt und die Bebauung nicht verdichtet wird, müssen in diesem Falle keine Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

geändert laut Bescheid
IV 646 - 512.111 - 62.53 (22. Ä.)
vom 9.5.2001



5. ERSCHLISSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen Dorfstraße und Waldweg erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangeltungsbereich ist gesichert.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Ortsteiles Havighorst sind verschiedene landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die auf Grund der Intensivhaltung von Schweinen oder Rindern derzeit zu Geruchsimmissionen zu Lasten der benachbarten Bebauung führen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des bereits angeführten Bebauungsplanes Nr. 29 wurden daher entsprechende Gutachten erstellt. Diese Gutachten sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 als Anlage beigelegt.



Diese Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass, bezogen auf den Inhalt dieser 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Teilfläche 2 bezüglich des dargestellten Dorfgebietes (MD) teilweise betroffen ist und die Nutzung zu Wohnzwecken eingeschränkt werden muss. Diese notwendigen Einschränkungen, die durch Festsetzungen in dem Bebauungsplan sichergestellt werden, können erst dann entfallen, wenn durch wesentliche Veränderungen der jetzigen Immissionssituation (z.B. durch Hofaufgabe, Aussiedelung, wesentliche technische Verbesserungen, Verminderung der Aufstallungszahlen) die Unbedenklichkeit einer Wohnnutzung gutachterlich nachgewiesen wird.

Auch die Teilfläche 3 (Grünflächen) ist von notwendigen Schutzabständen betroffen. Hier wirken sich die Geruchsimmissionen jedoch lediglich auf den Bereich der „Parkanlage“ aus, so dass Nutzungsbeschränkungen nicht erforderlich werden.

7. **HINWEIS**

Zur Sicherstellung der Regenwasserentsorgung von Havighorst sollte eine Fläche für eine Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteanlage (vor Einleitung in den Hollgraben) zur Verfügung gestellt werden.

8. **BESCHLUSS ÜBER DEN ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Der vorstehende Erläuterungsbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Oststeinbek am 11.12.2000 gebilligt.

Oststeinbek, den 30.01.2001

Gemeinde Oststeinbek
- Der Bürgermeister -





(Mentzel)